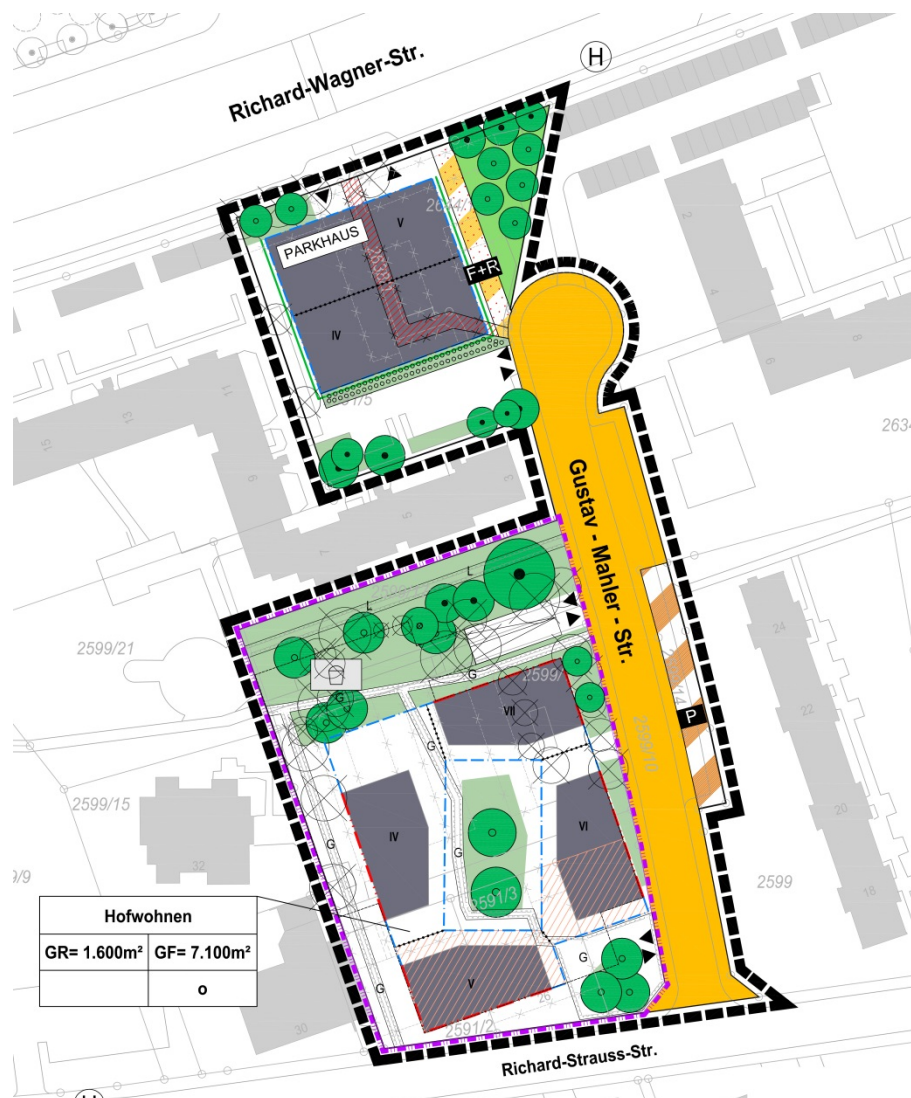




Stadt Ingolstadt

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## NR. 103 Ä X - „GUSTAV-MAHLER-STRASSE“



# BEGRÜNDUNG

STAND: September 2017 - Entwurfsgenehmigung

# **BEGRÜNDUNG**

---

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **NR. 103 Ä X - „GUSTAV-MAHLER-STRASSE“**

TEIL I PLANBEGRÜNDUNG

07.09.2017

# PLANBEGRÜNDUNG

---

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
NR. 103 Ä X – “Gustav-Mahler-Straße“

- 1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 3. Bodenordnende Maßnahmen**
- 4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
  - 4.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 4.2 Lage / Bestand
  - 4.3 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild
  - 4.4 Öffentlicher Nahverkehr
  - 4.5 Beschaffenheit / Baugrund
- 5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**
  - 5.1 Bauliche Ordnung
  - 5.2 Grünordnung
- 6. Planinhalt und Festsetzungen**
  - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 6.2 Bauliche Ordnung
- 7. Erschließung**
  - 7.1 Straßen und Wege
  - 7.2 Ver- und Entsorgung
- 8. Hydrogeologie**
- 9. Immissionen / Emissionen**
- 10. Altlasten / Kampfmittel**
- 11. Artenschutz**
- 12. Denkmalpflege**
- 13. Kosten**
- 14. Widmung**

## 1. Anlass der Planung und Art des Vorhabens

Die prosperierende Entwicklung der Stadt Ingolstadt erzeugt weiterhin einen starken Druck auf den Wohnungsmarkt. Vor allem der Sektor des erschwierlichen Mietwohnungsraumes für die unteren bis mittleren Einkommen wird nicht ausreichend versorgt und ist sehr stark nachgefragt. Um dieser Entwicklung eine Antwort entgegenzusetzen, sollen Wohnbauprojekte im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung errichtet werden. Vor allem innerstädtische Flächen mit einer guten ÖPNV- Anbindung stehen im Fokus, um Stadtentwicklung nachhaltig zu betreiben und den Bereich des sozial geförderten Mietwohnungsbaus zu bedienen.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG) hat im Nordosten von Ingolstadt, ergänzend zu vorhandenen Grundstücken an der Gustav-Mahler-Straße/Richard-Strauss-Straße, weitere Grundstücke erworben. Es wird eine Neuordnung der Gesamtsituation durch Errichtung einer Wohnanlage sowie eines privaten Quartierparkhauses angestrebt.

Von der GWG wurde im Bereich der Gustav-Mahler-Straße/Richard-Strauss-Straße, unter Einbindung der Stadt Ingolstadt, Mitte 2016 ein Planungsworkshop mit 5 geladenen Teilnehmern durchgeführt. Ziel war es, das bestehende Quartier städtebaulich aufzuwerten und neuen Wohnraum zu schaffen. Im geplanten Bau- gebiet sollen zukünftig neben ca. 80 Wohneinheiten im Erdgeschoss auch Flächen für Dienstleistungseinrichtungen sowie eine Kindertageseinrichtung entstehen. Für die Realisierung des modifizierten Siegerentwurfes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Außerdem soll weiter nördlich durch die Errichtung einer Quartiersgarage der ruhende Verkehr gebündelt und direkt an die Richard-Wagner-Straße angeschlossen werden. Ziel ist es die Verkehrssituation im gesamten Quartier deutlich zu verbessern.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den zur Überplanung anstehenden Bereich als Wohnbaufläche aus. Die vorgesehene Nutzung kann aus der Flächennutzungsplanung entwickelt werden.

Das Gebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Soziale Stadt „Piusviertel“. Die festgelegten Ziele, die in der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes vom Juni 2015 aufgeführt sind, sollen für das Vorhabengebiet Beachtung finden. Demnach soll bei der Planung von Wohnungsneubauten ein städtebaulicher Mehrwert für die Nachbarschaft geschaffen werden (z.B. Verbesserung der Raumbildung, Schaffung von übergreifenden Wohnwegen, Entsiegelung vorhandener Stellplatzflächen etc.). Neben der Schaffung von weiteren Quartiersplätzen liegen die Schwerpunkte des Integrierten Handlungskonzeptes auf einer besseren Durchlässigkeit des Gebietes, auf der Herausbildung durchgängiger, ablesbarer Wege und zusammenhängender, gliedernder Grünstrukturen. Im Maßnahmenkatalog wird explizit Bezug auf die Ausbildung eines Quartierplatzes an der Richard-Strauss-Straße/Ecke Gustav-Mahler-Straße genommen.

Für den Planungsumgriff besteht der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 103 „Richard-Wagner-, Gaimersheimer- und Neuburger Straße“ (05.12.1964), sowie die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes (03.08.1968). Das Planungsrecht weist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Festgesetzt ist an der Richard-Strauss-Straße eine zweigeschossige Bebauung mit einer GFZ von 0,7 und einer GRZ von 0,4. Im anschließenden nördlichen Bereich sind lediglich Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Nördlich des bestehenden Wendehammers Gustav-Mahler-Straße ist ein Bauraum für eine Tankstelle ausgewiesen. Die Gustav-Mahler-Straße ist im bestehenden Bebauungsplan als Ringerschließung festgesetzt. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im nördlichen Teil des geplanten Umgriffes wurden so nie umgesetzt. Eine planungsrechtliche Neuordnung der Flächen wird angestrebt.

Für die geplante Wohnanlage soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB erstellt werden. Mit der Vorhabenträgerin, der Gemeinnützigen Wohnungsbauengesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG), wird nach § 12 Abs.1 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Entsprechend § 12 Abs.4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Von dieser Möglichkeit wird im nördlichen und östlichen Planungsbereich Gebrauch gemacht, da diese Flächen benötigt werden, um bestehende städtebauliche Spannungen hinsichtlich der Parksituation auszugleichen und Ersatz für entfallende Stellplätze zu schaffen. Der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dementsprechend größer als der Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Da es sich bei dem Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um ein innerstädtisches Gebiet handelt, in dem durch Maßnahmen der Innenentwicklung zusätzliche Gebäude entstehen werden, soll das Bebauungsplanverfahren als Verfahren zur Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB durchgeführt werden. Von der Möglichkeit der Verfahrensbeschleunigung wird jedoch kein Gebrauch gemacht. Es wurden wie üblich frühzeitig die Öffentlichkeit und alle Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die formalen Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben:

- die zulässige Grundfläche des Vorhabens im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter der geforderten Maximalgrenze von 20.000 m<sup>2</sup>
- es wird durch den Bebauungsplan kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt
- das Gebiet befindet sich nicht in einem Flora-Fauna-Habitat- oder Vogelschutzgebiet
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor

### 3. **Bodenordnende Maßnahmen**

---

Da sich die betroffenen Grundstücke innerhalb des Vorhabengebietes aktuell im Besitz der Vorhabenträgerin befinden, die zugleich Bauherrin sein wird, sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Die für § 12 Abs. 1 BauGB notwendige Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin über die betroffenen Grundstücke innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist demnach gegeben.

### 4. **Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

---

#### 4.1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 11.100 m<sup>2</sup> umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung **Ingolstadt**:

2591/2, 2591/3, 2591/4, 2599/10, 2599/15 (Teilfläche), 2599/16, 2599/17 (Teilfläche), 2599/21 (Teilfläche), 2591/5 (Teilfläche), 2644/1, 2638/1 sowie 2599/14.

Dieser beinhaltet den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 5.800 m<sup>2</sup> mit folgenden Grundstücken der Gemarkung **Ingolstadt**:

2591/2, 2591/3, 2591/4, 2599/15 (Teilfläche), 2599/16, 2599/17 (Teilfläche), sowie eine Teilfläche von 2599/21

#### 4.2 **Lage / Bestand**

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich zwischen der Richard-Wagner-Straße und der Richard-Strauss-Straße im Stadtbezirk Nordwest, Piusviertel.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Süden an der Richard-Strauss-Straße zwei 2-geschossige Gebäude aus den 1970er Jahren mit starkem Modernisierungsbedarf. In der Erdgeschosszone ist noch eine Nahversorgungseinrichtung ansässig, eine weitere Ladeneinrichtung wurde bereits aufgegeben und steht derzeit leer. Im 1. Obergeschoss der Gebäude befinden sich Wohnungen. Hinterliegend zeigt sich in einer städtebaulich unbefriedigenden Situation ein Konglomerat aus Nebengebäuden, eine große Garagenanlage, welche dem 9-geschossigen Punkthaus westlich des Planungsumgriffes zugeordnet ist, sowie eine eingezäunte Multifunktionsspielfläche. Weiter nördlich ist Baumbestand vorhanden, der in Zusammenhang mit den begrünten privaten Freiflächen der bestehenden nördlichen Wohnanlage steht.

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich direkt an der Richard-Wagner-Straße eine Ansammlung von Garagen, welche der Wohnanlage Gustav-Mahler-Straße 3-9 zugeordnet sind. Durch diesen privaten Garagenhof führt ein beschränkt-öffentlich gewidmeter Fuß- und Radweg, der aufgrund seiner Lage und Ausgestaltung versteckt und wenig attraktiv ist.

Der Geltungsbereich umfasst weiterhin die bestehende Gustav-Mahler-Straße sowie private Stellplatzflächen im Osten. Die Bestandsgebäude Richard-Strauss-Straße 26 und 28, einschließlich der zugehörigen Nebengebäude sowie die bestehenden Garagen innerhalb des Planungsumgriffes, sollen abgebrochen und die Flächen neu geordnet werden.

### **4.3 Umgebung / Stadt- und Landschaftsbild**

Direkt nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die stark frequentierte Richard-Wagner-Straße, im Süden begrenzt die Richard-Strauss-Straße, als untergeordnete Straße, das Planungsgebiet.

Die weitere Umgebung ist geprägt durch Wohngebäude aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren. Diese spiegeln die damaligen Architektur- und Städtebauvorstellungen wieder. Zu finden ist verdichteter Geschosswohnungsbau in Form von Zeilenbebauung, Punkthäusern und weiteren Großformen. Der Großteil der Bebauung weist 4 bis 5 Geschosse auf, durchsetzt mit Gebäuden von bis zu 9 Geschossen. Zwischen den Gebäuden liegen ausgedehnte, wiesenartige Freiflächen als „Abstandsflächengrün“ sowie Stellplatzansammlungen und Garagenhöfe. Durch die weitgehend offene Bauweise sind kaum räumlich erlebbare Bereiche vorhanden. Den einzelnen Wohnanlagen fehlen Individualität und Treffpunktmöglichkeiten. Entlang der Gaimersheimer Straße im Osten sowie im Süden schließt vornehmlich kleinteiligere Wohnbebauung an.

Die Versorgungsmöglichkeit mit Dingen des täglichen Bedarfs ist über einen Verbrauchermarkt mit angeschlossenen kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben an der Richard-Wagner-Straße in ca. 600 m Entfernung gedeckt. Direkt neben dem Vorhabengebiet ist in der Richard-Strauss-Straße 30 in der Erdgeschosszone eine Bäckerei ansässig. Im selben Gebäude ist im Obergeschoss eine Zahnarztpraxis vorhanden.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich an der Gabelsberger Straße eine Kindertagesstätte sowie ein Seniorenheim. In ca. 400 m Entfernung an der Ungerneder Straße findet sich im Bereich der sozialen Infrastruktur ein Komplex aus einer Grundschule, zwei Kindertagesstätten sowie einem Gebäude mit Angeboten für offene Kinder- und Jugendarbeit.

### **4.4 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Planungsgebiet ist gut an das städtische Busnetz angeschlossen. Die Haltestelle „Richard-Strauss-Straße“ liegt unmittelbar im Süden des Planungsumgriffes und wird durch die INVG Linie 16 bedient. Die Haltestelle „Richard-Wagner-Straße“ (INVG Linie 70) befindet sich direkt nördlich des Geltungsbereiches.

## 4.5 Beschaffenheit / Baugrund

Die Topographie des Geltungsbereiches des Vorhaben-und Erschließungsplanes ist nahezu eben. Im Oktober 2016 wurde vom Büro SYNLAB Umweltinstitut GmbH eine Baugrunduntersuchung für diesen Bereich erstellt. Die Untergrundverhältnisse wurden mit Rammkernsondierungen und Rammsondierungen mit schwerer Rammsonde ermittelt.

Den natürlich anstehenden Boden bilden Sand-Kiesgemische des Rissglazials, die in der Regel von einer meist weniger als 0,7 m mächtigen Flugsanddecke überlagert werden. Die Sand-Kiesgemische reichen bis etwa 7 m Tiefe unter Geländeoberkante und werden dort von schluffigem Feinsand der oberen Süßwassermolasse abgelöst. Sie bilden auch den Grundwasserleiter für das oberste Grundwasserstockwerk. Als dessen Vorfluter fungiert die Donau, die etwa 1,5 km südlich des Vorhabengebietes vorbeifließt, sodass von einer großräumig nach Südost weisenden Fließrichtung auszugehen ist.

Die Auswertung der Bohrungen zeigt, dass unter einer ca. 0,1 – 0,3 m mächtigen Mutterbodenschicht eine sandig-kiesige Auffüllung angetroffen wurde, welche bis max. 1,0 m unter Geländeoberkante reicht. Darin enthalten sind teils Ziegel- und Betonreste. Unter der Auffüllung steht natürlich abgelagerter, feinsandig-feinkiesiger Schluff an. Unterhalb folgen Sand-Kiesgemische und darauf bis zur Endteufe der Bohrungen von 7,0 m unter Geländeoberkante Feinsand-Schluffgemische in steifer-halbfester Konsistenz.

## 5. Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

---

### 5.1 Bauliche Ordnung

Für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden folgende städtebaulichen Ziele formuliert:

- Schaffung einer attraktiven Wohnanlage mit erkennbarer Adressbildung
- Aufwertung des Quartiers
- Schaffung von öffentlich geförderten Mietwohnungen
- effektiver Umgang mit Fläche
- Reaktivierung von öffentlichkeitswirksamen Nutzungen im Bereich Richard-Strauss-Straße/Gustav-Mahler-Straße durch öffentlich zugängliche Bereiche in der Erdgeschosszone der Gebäude
- Planung einer möglichst stadtverträglichen und nutzungsgerechten Erschließung, insbesondere unter Berücksichtigung der guten ÖPNV-Anbindung
- Rückbau der bestehenden Garagenansammlungen
- Großflächiger unterirdischer Nachweis der Stellplätze zugunsten oberirdisch nutzbarer und begrünter Bereiche
- Schaffung einer Quartiersgarage mit direkter Zufahrt von der Richard-Wagner-Straße zur Bündelung der Stellplätze und zur Verbesserung der Wohnqualität innerhalb des Quartiers



Der Entwurf, der dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegt, und der aus dem Siegerentwurf des Planungsworkshops resultiert, sieht für das Vorhabengebiet eine eigene städtebauliche Figur vor, die sich aus den räumlichen Kanten der Umgebungsbebauung entwickelt. Geplant sind vier formgleiche Solitärbausteine, die sich aus einem Rechteck entwickeln und im Gefüge eine zusammenhängende Blockstruktur ergeben. Durch das geordnete Auseinanderschoben dieser Gebäudebausteine ergibt sich eine differenzierte räumliche Situation mit Ausbildung eines Quartiersplatzes an der Ecke Gustav-Mahler-Straße/Richard-Strauss-Straße. Zudem wird eine „Grüne Mitte“ im Binnenbereich der Wohnanlage, vor allem für die direkten Bewohner, als Treffpunkt und Kommunikationsfläche dienen. Die Höhe der vier Baukörper wächst spiralförmig gegen den Uhrzeigersinn von Westen nach Norden von vier bis sieben Geschossen und fügt sich dadurch in die Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung ein. An den Ecken der einzelnen Baukörper ragen die Balkone der Wohnungen nochmals flügelartig über jeweils eine Gebäudeseite hinaus. Die Gebäude sind als Vierspanner mit Mittlerschließung konzipiert, dementsprechend für fast alle Wohnungen eine zweiseitige Orientierung ermöglicht werden kann.

Im westlichen, viergeschossigen Gebäude werden 15 Wohneinheiten vorgesehen, im fünfgeschossigen Baukörper an der Richard-Strauss-Straße 16 Wohneinheiten, im sechsgeschossigen Gebäude 21 Wohneinheiten sowie im nördlichen, siebengeschossigen Gebäude 26 Wohneinheiten. Es wird angestrebt die Erdgeschosszone wieder einer öffentlichkeitswirksamen Nutzung zuzuführen, um das Vorhabengebiet adäquat mit dem bestehenden Quartier verzahnen zu können. Daher werden vor allem direkt an der Platzsituation Gustav-Mahler-Straße und Richard-Strauss-Straße Dienstleistungseinrichtungen geplant sowie attraktive Aufenthaltsflächen mit Sitzgelegenheiten geschaffen.

Es sollen ca. 80 Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden, die von der Gustav-Mahler-Straße, hinter dem nördlichsten Gebäudebaustein, erschlossen wird. Sie befindet sich unter den vier Gebäuden und der nordöstlichen Freifläche. Die Einfahrt in die Tiefgarage liegt am nördlichen Rand der Wohnanlage, um Belastungen für den Quartiersplatz sowie die neu zu schaffende „Grüne Mitte“ zu vermeiden. Für die mit einer höheren Besucherfrequenz vorgesehenen erdgeschossigen Nutzungen werden 3 Stellplätze oberirdisch auf dem Quartiersplatz nachgewiesen. Außerdem wird eine Fläche direkt östlich der Gustav-Mahler-Straße für ca. 15 private Stellplätze ausgewiesen, um den Besucherverkehr adäquat oberirdisch unterbringen zu können.

Zusätzlich zu der planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens im Süden, sollen im Norden des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Parkhauses in zentraler Lage für die Bewohner im näheren Umfeld geschaffen werden. Es ist vorgesehen ca. 180 Stellplätze für die Anwohner der Richard-Strauss-Straße 32, der Gustav-Mahler-Straße 3-9 sowie der Hugo-Wolf-Straße 12-16 zu erstellen. Von der geplanten Bebauung des Bereiches „Hofwohnen“ sollen die Stellplätze der Beschäftigten der erdgeschossigen Nutzungen untergebracht werden. Der Bau einer Quartiersgarage direkt an der Richard-Wagner-Straße soll wirkungsvoll der unbefriedigenden städtebaulichen Situation für Stellplätze und Garagen innerhalb des Piusviertels begegnen. Durch entfallende Fahrten in das Wohnquartier aufgrund der direkten Anbindung an die übergeordnete

te Straße werden nicht nur die Lebens- und Wohnqualität des Quartiers erhöht, sondern auch die Bewohner durch verminderte Lärm- und Schadstoffemissionen geschützt. Gleichzeitig ermöglicht die Bündelung des Parkraums durch den Rückbau oberirdischer Parkplätze auch eine gestalterische Aufwertung des Wohnquartiers.

## 5.2 Grünordnung

Für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden folgende grünordnerische Ziele formuliert:

- Sicherung einer ausreichenden und differenziert ausgestalteten Freiflächenversorgung für die künftigen Bewohner
- Erhalt schützenswerten Baumbestandes
- Anbindung an das bestehende Fußwegesystem
- Schaffung von fußläufigen öffentlichen Wegeverbindungen und Querungsmöglichkeiten innerhalb des neuen Gebiets
- Verlegung und Aufwertung des bestehenden öffentlichen Fuß- und Radweges
- Verbesserung der umgebenden Freiflächen

Der Entwurf sieht unterschiedlich nutzbare Freiflächen mit differenzierter städtebaulicher Wirkung vor. Direkt an der Ecke Gustav-Mahler-Straße/Richard-Strauss-Straße soll ein urban wirkender Quartiersplatz entstehen, der durch die Nutzung der anliegenden Erdgeschosszonen der Gebäude Belebung erfährt. Im Binnenraum des Gebäudeensembles ist eine „Grüne Mitte“ geplant, die topographisch leicht modelliert, einen Spielbereich für Kinder vorsieht und für die Bewohner der Anlage als Aufenthaltsfläche zur Verfügung steht. Dieser halböffentliche Innenhof wird durch gezielt platzierte Sitzmauern von den privaten Wohnungsgärten getrennt. Die vorhandenen Bäume sollen soweit wie möglich in das städtebauliche Konzept integriert werden. Baum-Neupflanzungen sollen mit ihren gestalterischen und klimatischen Wirkungen die Aufenthaltsqualität und Identität der „Grünen Mitte“ und des Quartiersplatzes an der Ecke Gustav-Mahler-Straße/Richard-Strauss-Straße stärken. Die Ecksituation des Quartiersplatzes soll somit eine besondere Akzentuierung erfahren. Diagonal gegenüber des Quartiersplatzes und der „Grünen Mitte“ leitet ein weiterer Spielbereich im Nordwesten des Vorhabengebietes in den großen Hofbereich der nördlich bestehenden Wohnanlage. Die neu gestalteten Höfe und Spielflächen tragen zur Wohnumfeldverbesserung bei. Außerdem sind sie Freiflächenbausteine innerhalb eines Wegesystems, welches den Quartiersbewohnern ermöglichen soll abseits der großen Verkehrsstrassen bis zur Permoserstraße zu gelangen, die unmittelbar in das zukünftige Gelände der Landesgartenschau führt.

Im Norden soll durch eine Neuordnung der Flächen eine neue Anbindung in direkter Verlängerung der Gustav-Mahler-Straße zur Richard-Wagner-Straße erfolgen. Es ist vorgesehen, die neue Fläche als Gehweg - für Radverkehr frei - auszubilden. Der bestehende Weg soll aufgelassen werden. Direkt am neuen Fuß/Radwegbereich soll eine baumüberstandene private Grünfläche entstehen. Durch Planung von grünordnerischen Maßnahmen an der neu zu erstellenden

Quartiersgarage durch Fassadenbegrünung nach Osten, Westen und Süden soll die Attraktivität der Quartiersgarage gesichert werden. Die vorhandenen Bäume um das neu zu errichtende Parkdeck sollen soweit wie möglich erhalten werden. Baumneupflanzungen an der Richard-Wagner-Straße sollen unter Beachtung der notwendigen Sichtbeziehungen zur Ein- bzw. Ausfahrt des Parkhauses eine straßenbegleitende Begrünung sichern.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

---

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **Art der baulichen Nutzung**

##### **Hofwohnen**

Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird als Art der Nutzung „Hofwohnen“ festgesetzt. Innerhalb des Baugebietes „Hofwohnen“ soll ein attraktives Wohnungsangebot für geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden, da dieser Bereich im Mietwohnungsbau besonders nachgefragt wird. Daher wird festgesetzt, dass Wohnungen ausschließlich als geförderter Wohnungsbau hergestellt werden müssen.

Eine entsprechende Regelung wird im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin aufgenommen.

In der Erdgeschosszone sollen explizit öffentlichkeitswirksame Nutzungen untergebracht werden. Aus diesem Grund werden in diesem Bereich in kleinerem Umfang Schank- und Speisewirtschaften, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Dienstleistungseinrichtungen, Kindertagesstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Somit kann eine städtebaulich adäquate und verträgliche Nachbarschaft mit bereits bestehenden Nutzungen gewährleistet werden. Um eine Belebung des angrenzenden öffentlichen Platzes mit öffentlichen Nutzungen zu sichern, werden im Bereich der Erdgeschosszone der anliegenden Gebäude Wohnungen ausgeschlossen. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind allgemein zulässig, da diese untergeordnet wirksam sind und flexible Wohn-Arbeitsmodelle ermöglichen.

##### **Parkhaus**

Für den nördlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus“ festgesetzt.

Zwischen dem geplanten Vorhaben innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht ein enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit der Fläche des neu zu errichtenden Parkhauses. Ausgelöst durch den Abriss des bestehenden Garagenhofes innerhalb des Vorhabengebietes sollen wegfallende Stellplätze in der Quartiersgarage nachgewiesen werden. Zusätzlich soll der nachzuweisende Stellplatzbedarf von verschiedenen Wohngebäuden in einer gut erreichbaren Lage gebündelt werden. Aufgrund der prädestinierten Lage mit direktem Anschluss an eine Hauptverkehrsstraße und der zentralen Lage innerhalb des Quartiers, in einem zumutbaren Entfernungsradius für die zukünftigen Nutzer, soll die Errichtung an dieser Stelle ermöglicht werden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Um die gewünschten Gebäudekubaturen im Baugebiet „Hofwohnen“ eindeutig zu definieren, wird das Maß der baulichen Nutzung auf der Basis einer maximalen Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF), Oberkante über NN sowie über die Geschossigkeit festgesetzt. Durch den hohen Bedarf an Wohnraum in Ingolstadt und die Anforderungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der städtebaulich und landschaftsplanerisch beabsichtigten Aufwertung des Planungsgebietes ist eine kompakte Bauweise erforderlich.

Die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen dürfen bis zu einer Obergrenze von 4.200 m<sup>2</sup> überschritten werden. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,7 und liegt unterhalb der im Regelfall angewandten, festgelegten Überschreitungsobergrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Dies wird als städtebaulich verträglich erachtet, da auch Bepflanzungen auf Tiefgaragen mit einem ausreichenden Bodenaufbau planungsrechtlich gesichert wurden (siehe § 6 der Satzung). Es sind daher nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten.

Im Sinne der Nutzbarkeit und Wohnqualität, zur Förderung der Nutzung von Fahrrädern als umweltfreundliches Verkehrsmittel und um die Flächen für den Wohnungsbau durch Integration der Nebenanlagen nicht einzuschränken, wird festgesetzt, dass Fahrrad- und Müllabstellplätze bei Unterbringung innerhalb der Gebäude bei der Berechnung der Geschossfläche nicht berücksichtigt werden.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belichtung bzw. Besonnung und nachbarschützender Belange sowie zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird die Höhenentwicklung geregelt. Diese wird durch die Wandhöhe (WH) und die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für die zulässigen Wandhöhen wird eine Bezugshöhe festgesetzt, die in etwa den zukünftigen Geländehöhen entsprechen.

Der durch Baugrenzen relativ enge Rahmen für die Ausdehnung des Parkhauses macht eine zusätzliche Begrenzung der Grundfläche entbehrlich. Hingegen wird die Höhe der Bebauung sowie die Geschossigkeit detailliert festgesetzt, um das Einfügen in die nähere Umgebung sowie die Belichtung und Belüftung der umgebenden Wohnbebauung zu gewährleisten.

## **6.2 Bauliche Ordnung**

### **Offene Bauweise**

Im Baugebiet „Hofwohnen“ ist für die Bebauung eine offene Bebauung festgesetzt, um eine architektonische Durchlässigkeit sowie die gewünschte Durchwegung zu ermöglichen.

### **Baulinien und Baugrenzen**

Im Süden soll das dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegende Entwurfskonzept planungsrechtlich gesichert werden. Der städtebauliche Entwurf entwickelt sich strukturell aus einem Rechteck. Dieses richtet sich zunächst an den Zeilen der Umgebungsbebauung aus und schiebt daraufhin vier Gebäudesolitäre

geordnet auseinander. Um die Ablesbarkeit dieser geradlinigen Struktur in den öffentlichen Raum zu gewährleisten werden Baulinien zur Sicherung von einheitlichen Baufluchten festgesetzt. Der im Entwurfskonzept geplante Innenhof, sowie der urbane Quartiersplatz werden durch Baugrenzen gesichert.

Die im Entwurfskonzept vorgesehenen flügelartigen Balkone werden planungsrechtlich gesichert indem die Baulinien um 1,10 m überschritten werden dürfen. Da von ihnen eine untergeordnete städtebauliche Wirkung ausgeht, wird die gewünschte städtebauliche Gebäudekante nicht tangiert. Um eine hochwertige Ablesbarkeit von Eingangsbereichen sowie die Erstellung von Loggien zu ermöglichen wird festgesetzt, dass von den festgeschriebenen Baulinien um bis zu 2,50 m zurückgewichen werden kann.

Im Norden wird der Bauraum für das neu zu erstellende Parkhaus eng gefasst, da somit die Dimensionen der baulichen Anlage begrenzt werden und die Verträglichkeit für die anliegende Wohnbebauung gewährleistet werden kann.

### **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Zur Sicherung von Nutzbarkeit und Gestaltungsqualität der nicht überbauten Freibereiche sind im Baugebiet „Hofwohnen“ Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in die Gebäude oder Tiefgaragen zu integrieren. Kinderspieleinrichtungen gehören zu den notwendigen Freiflächennutzungen und werden von dieser Regelung ausgenommen. Um die technischen Voraussetzungen zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen auf Tiefgaragen und eine ausreichende Wuchsbedingung für Pflanzen zu schaffen, werden entsprechende Überdeckungen der Tiefgaragendecke festgesetzt. Im Bereich der neuen „Grünen Mitte“ sind Bäume als „zu pflanzen“ festgesetzt. Um den nötigen durchwurzelbaren Boden zu erhalten muss ggf. die Tiefgarage entsprechend mit einer Fuge mit einem direkten Erdanschluss ausgebildet werden.

Damit die angestrebte Qualität der Frei- und Erholungsflächen und eine weitestmögliche Begrünung und Bepflanzung gewährleistet werden, sind im Bereich Hofwohnen maximal 3 oberirdische Stellplätze zulässig.

Aufgrund der Wirkung in den öffentlichen Raum wird festgesetzt dass ein 1,5 m breiter Grundstücksstreifen außerhalb der Bauräume im Erdgeschoss entlang der öffentlichen Verkehrsflächen von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten ist. Dies kommt auch den notwendigen Sichtbeziehungen bei Aus- und Einfahrten zugute.

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Parkhaus" sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der Bauräume unzulässig, um die Qualität der Freiflächen zu sichern. Offene Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb des Bauraumes zulässig, da diese bereits im Bestand vorhanden sind und erhalten werden sollen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist ein 5 m breiter Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Richard-Wagner-Straße hiervon ausgenommen.

### **Auffüllungen / Abgrabungen**

Auffüllungen und Abgrabungen modifizieren das bestehende Gelände und damit die Einbindung in den städtebaulichen Kontext. Aus diesem Grund sind Gelände-modellierungen nur als Gestaltungselemente z. B. bei der Gestaltung und Funktio-nalität von Aufenthalts- und Spielbereichen sowie zur Sicherung der notwendigen Flächen für Bepflanzungen zulässig.

### **Dienstbarkeiten**

Um eine Durchwegung des Planungsgebietes und unterschiedliche Aufenthaltsbe-reiche für die Öffentlichkeit zu sichern werden Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Somit kann eine neue fußläufige öffentliche Wegeverbindung und Querungsmöglichkeit innerhalb des Vorhabengebietes mit Anbindung an das bestehende Fußwegesystem geschaffen werden. Der urbane Quartiersplatz an der Ecke Gustav-Mahler-Straße/Richard-Strauss-Straße soll ebenfalls mit einem entsprechenden Gehrecht belegt werden, um die gewünschte öffentlichkeitswirksame Nutzung im Erdgeschoss adäquat bedienen zu können. Eine entsprechende Verpflichtung zur grundbuchlichen Sicherung der eben be-schriebenen und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Gehrechte wird in den Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin aufgenommen.

### **Dachform, Dachaufbauten**

Um eine homogene Dachlandschaft im Planungsgebiet zu schaffen, die Nutzung der Dachflächen als Freifläche für die Bewohner zu fördern und eine Begrünung und/oder solartechnische Nutzung der Dachflächen zu ermöglichen sind aus-schließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit max. 5 Grad Dachneigung zulässig. Technische Dachaufbauten sind nur im begrenzten Umfang zulässig, um eine optisch ansprechende Dachlandschaft zu gewährleisten. Das Zurücksetzen der Dachaufbauten von der Dachkante um das Maß der jeweiligen Höhe trägt zu einem harmonischen Erscheinungsbild der Gebäude bei und verhindert eine zu-sätzliche verschattende Wirkung der Dachaufbauten. Transparente und offene Ab-sturzsicherungen sind hiervon ausgenommen, da diese weder hinsichtlich des Er-scheinungsbildes noch der Verschattung wesentlich wirksam sind.

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Förderung alternativer Energien sowie zur Erreichung von ökologischen Zielsetzungen sind Anlagen zur Nutzung des Sonnen-lichtes ohne Flächenbegrenzung zulässig. Die ab einer Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> festgesetzte Dachbegrünung entfaltet positive Wirkungen auf Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung) und Natur-schutz. Von höher gelegenen Wohnungen wird ein attraktiver Anblick gewährleistet. Um die Einflüsse der Niederschlagswasserversickerung auf die Grundwasserstän-de abzumildern soll grundsätzlich eine möglichst langsame und verzögerte Versi-ckerung über Gründächer erfolgen. Auch für den Fall, dass eine Niederschlags-wasserversickerung aufgrund ungünstiger Untergrundverhältnisse nicht möglich ist und Niederschlagswasser über die Kanalisation abgeleitet werden muss, werden aus hydraulischen und wirtschaftlichen Gründen, zur Abdämpfung von Ablaufspit-zen, Gründächer forciert.

Eine Nutzung der Dachflächen als Dachgärten und -terrassen bildet in verdichteten Baugebieten eine attraktive Ergänzung des Freiraumangebots. Um diese zu fördern sind Dachterrassen allgemein zulässig. Zudem wird dadurch die gemeinschaftliche Nutzung der Dachflächen und damit die Bildung von Hausgemeinschaften gestärkt.

### **Fassadengestaltung**

Aus Gründen des Ortsbildes und aufgrund der Nähe zur umliegenden Wohnbebauung hat die Fassade des neu zu schaffenden Parkhauses hohen gestalterischen Anforderungen zu genügen. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zur Gliederung sowie zur Begrünung der Fassade getroffen. Vorstellbar sind Bänder-, Lamellenstrukturen, Einschnitte oder andere Zäsuren aber auch fassadenhohe Farbkonzepte. Um die ggf. hochwertigen Fassadenkonzepte nicht zu verdecken kann ausnahmsweise auf die Begrünungsfestsetzung der Fassaden verzichtet werden.

### **Abstandsflächen**

Um den Vorstellungen einer verdichteten städtischen Bebauung gerecht zu werden, wurde mit einer entsprechenden Festsetzung der überbaubaren Flächen reagiert.

Die Abstandsflächen werden abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO festgesetzt, um im Süden die städtebaulich gewünschte Struktur des Wettbewerbsentwurfes realisieren zu können. Der Entwurf lebt von einer konsequenten Geradlinigkeit bei der Ausrichtung an den städtebaulichen Kanten der Umgebungsbebauung sowie von einer unterschiedlichen Körnung in der Höhenstaffelung der Gebäudesolitäre. Daher werden Baulinien festgesetzt. Im Bereich Richard-Strauss-Straße erlaubt eine Baulinie die Unterschreitung notwendiger Abstandsflächen zum öffentlichen Straßenraum, sowie zu den Nachbargrundstück Richard-Strauss-Straße 30. Beeinträchtigungen für dieses Bestandsgebäude an der Richard-Strauss-Straße sind nicht erkennbar, da aufgrund des bisher bestehenden Baurechts die östliche Fassade als Brandwand ohne Befensterung ausgebildet wurde. Der neue Bebauungsplan stellt für das Nachbargrundstück Richard-Strauss-Straße 30 keine Verschlechterung der bisherigen planungsrechtlichen Situation dar, da bisher sogar eine direkte Grenzbebauung vorgeschrieben war. Entlang der Richard-Strauss-Straße erlaubt die Baulinie eine Unterschreitung notwendiger Abstandsflächen zum öffentlichen Straßenraum. Es sind dadurch jedoch keine Wohnbaugrundstücke betroffen. Die Festsetzung der Baulinien an der Gustav-Mahler-Straße tangiert die Wohngebäude Richard-Strauss-Straße 18-24 und Gustav-Mahler-Straße 3-7. Bei dieser Bestandsbebauung kann trotz der Abstandsflächenverkürzung die ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet werden, da ein Lichteinfallswinkel von 45°, bezogen auf die Fensterbrüstung der gegenüberliegenden Erdgeschosswohnungen, vorhanden ist.

Um die optische Durchlässigkeit des Vorhabengebietes und eine ausreichende Belüftung und Belichtung innerhalb des Vorhabengebietes zu sichern wird festgesetzt, dass nebeneinanderliegende Gebäude einen Abstand von insgesamt mindestens 6 m zueinander einhalten. Dies entspricht dem in Art. 6 Abs. 5 Satz 1 vorgesehenen Mindestabstand zwischen zwei Gebäuden. Um die ausreichende Belichtung und Belüftung für Aufenthaltsräume zu sichern wird festgesetzt, dass vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen ein Lichteinfallswinkel von 45°, bezogen auf die Fensterbrüstung, zu gewährleisten ist oder im Bauvollzug durch ein Belichtungsgutachten nachzuweisen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Die abweichende Festsetzung der Abstandsflächen gilt auch für die Fläche des Parkhauses im Norden des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für die Be-

standsbebauung Gustav-Mahler-Straße 3-11 sowie zu Gustav-Mahler-Straße 2-10 wurde nachgewiesen, dass vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen ein Lichteinfallswinkel von 45°, bezogen auf die Fensterbrüstung, gewährleistet ist.

### **Werbeanlagen**

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur im beschränkten Umfang zulässig. Damit soll ein maßvoller Umgang mit dem Thema Werbeanlagen gewährleistet werden, der dem städtebaulichen Umfeld mit vorrangig Wohnnutzung Rechnung trägt.

### **Einfriedungen**

Um die Verzahnung des urbanen Platzes mit den anliegenden Nutzungen und die Transparenz der öffentlichen und halb-öffentlichen Bereiche zu gewährleisten, sind Einfriedungen grundsätzlich unzulässig. Im Innenbereich sind Einfriedungen als Sitzbänke zulässig, da sie an dieser Stelle untergeordnet städtebaulich wirksam sind und eine räumliche Trennung von halböffentlichen und privaten Bereichen gewährleisten. Um ungewünschten Parkverkehr auszuschließen wird ermöglicht, dass im Bereich der Richard-Strauss-Straße außerhalb der Fläche für öffentliches Gehrecht Sitzpoller in einem Mindestabstand von 2,0 m errichtet werden dürfen. Der weitestgehende Verzicht auf Einfriedungen entspricht der Zielsetzung im Integrierten Handlungskonzept „Piusviertel“.

## **7. Erschließung**

---

### **7.1 Straßen und Wege**

Erschlossen wird das Vorhabengebiet über die Gustav-Mahler-Straße, die über die Richard-Strauss-Straße und Alban-Berg-Straße an die Richard-Wagner-Straße angeschlossen ist. Über die Gabelsberger Straße und die Gaimersheimer Straße findet das Vorhabengebiet Anschluss an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz. Die fußläufige Erschließung der vier Gebäude innerhalb des Vorhabengebietes erfolgt von ihren äußeren Längsseiten sowie über die innenliegenden Eingänge die durch den Innenhof führen. Die Wegestruktur der „Grünen Mitte“ zeigt sich leicht polygonal und orientiert sich an den trapezförmigen Grundrissen der Gebäude.

Die Erschließung der Quartiersgarage erfolgt ausschließlich über die Richard-Wagner-Straße. Es wird eine getrennte Zu- und Abfahrt festgesetzt. Über die Gustav-Mahler-Straße werden im Norden bestehende oberirdische Stellplätze bedient, sowie die Fahrverbindung für den Entsorgungsverkehr zwischen der Gustav-Adolf-Straße zur Alban-Berg-Str. gesichert.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

#### **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR sichergestellt. Wasserschutzgebiete sind vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt. Für den Grundschutz können 192 m<sup>3</sup>/h Löschwas-



sermenge sichergestellt werden. Die notwendigen Anleiterflächen der Feuerwehr auf dem Grundstück sollen von den umgebenden Straßen angedient werden und sind jeweils zwischen den Gebäuden geplant. Eine breite Feuerwehzufahrt führt von der Richard-Strauss-Straße zu zwei im hinteren Grundstücksbereich gelegenen Aufstellflächen.

### **Entwässerung**

Das Vorhabengebiet wurde 2012 bei der Generalentwässerungsplanung der Stadt Ingolstadt berücksichtigt. Aus Gründen der Nachhaltigkeit ist das Vorhabengebiet im Trennsystem zu entwässern. Die Ableitung des Schmutzwassers ist über die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Gustav-Mahler-Straße (DN 500 STZ) und der Richard-Strauss-Straße (DN 500 STZ) sichergestellt. Das anfallende Regenwasser ist innerhalb des Privatgrundstückes zu versickern.

### **Energie**

Die Vorhabengebietsfläche liegt im sogenannten Wärmevorzugsgebiet. Daher ist ein Anschluss an das Fernwärmesystem vorgesehen. Der Anschluss an das Stromnetz kann durch entsprechende Leitungen in der Richard-Strauss-Straße sowie in der Gustav-Mahler-Straße gewährleistet werden.

## **8. Hydrogeologie**

---

Innerhalb des Vorhabengebietes ist eine ausreichende Sickerfähigkeit für das Versickern von Niederschlagswasser gegeben. In der Baugrunduntersuchung des Büro SYNLAB Umweltinstitut GmbH vom Oktober 2016 wurden die im Untersuchungsgelände befindlichen Bodenarten bodenmechanisch untersucht. Demnach ergibt sich für das Vorhabengebiet folgende Abfolge:

Auffüllung, meist locker gelagert und teils mit Beton und Ziegelresten durchsetzt, gefolgt von feinsandigem Schluff, steif-halbfest, sowie Kies, sandig, Sand kiesig und reinem Sand. Diese Kiese und Sande sind mitteldicht bis dicht gelagert.

Die mittleren Grundwasserstände liegen für das Plangebiet bei 370,5 m über NN. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand somit ca. 3,3 (bezogen auf das durchschnittliche Straßenniveau).

Die mittleren höchsten Grundwasserstände wurden mit ca. 371, 0 m über NN ermittelt. Bei mittleren höchsten Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen verringert sich der Grundwasserflurabstand somit auf ca. 2,8 m (bezogen auf das durchschnittliche Straßenniveau).

## **9. Immissionen / Emissionen**

---

### **Immissionen**

Auf das Baugebiet „Hofwohnen“ wirkt Verkehrslärm von der Richard-Strauss-Straße bzw. der Gustav-Mahler-Straße ein. Diese Schallimmissionen können aufgrund der Straßenklassifikation und prognostizierten Verkehrsmengen als größtenteils untergeordnet eingestuft werden. Infolge der bestehenden Schallhindernisse in

Form von bestehenden Gebäuden sowie der neu zu errichtenden Parkgarage zur Richard-Wagner-Straße sind die Verkehrsimmissionen von Norden vernachlässigbar.

Für das unmittelbar an der Richard-Strauss-Straße geplante Gebäude ist an den straßenzugewandten Fassaden mit Beurteilungspegel von 60 dB(A) tagsüber, 57 dB(A) abends und 50 dB(A) nachts zu rechnen. An diesem Gebäude kann durch geeignete Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume die Schallsituation optimiert werden. Die exakte Bestimmung der notwendigen Schalldämm-Maße für die Außenteile der Gebäude soll mittels der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ bestimmt werden. Der hierfür maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus den Beurteilungspegeln zuzüglich eines Zuschlags von 3 dB(A).

Die Errichtung des Parkhauses an der Richard-Wagner-Straße wirkt sich schalltechnisch vorteilhaft für die Bestandsbebauung aus, weil eine Abschirmung des Verkehrslärmes durch die neue bauliche Anlage erfolgt.

### **Emissionen**

Um einen konfliktfreien Übergang und eine Lärmabschirmung von der geplanten Quartiersgarage zu der angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen wird festgesetzt, dass zur Abschirmung der nutzungsbedingten Emissionen die westlichen, südlichen und östlichen Außenbauteile des Parkhauses so zu gestalten sind, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen Immissionsorten „Gustav-Mahler-Straße 2-4 (Westfassade)“, „Gustav-Mahler-Straße 3-7 (Nordfassade)“ sowie „Gustav-Mahler-Straße 9-11 (Ostfassade)“ außerhalb des Geltungsbereiches eingehalten werden.

## **10. Altlasten / Kampfmittel**

---

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. In unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabengebietes befindet sich die Altablagerungsfläche (IN-AA/246), welche dem Fort 101 Habermann als Rüstungsalblast zugeordnet ist. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren. Die weitere Vorgehensweise wird dann vom zuständigen Fachamt festgelegt. Hierzu wird in den Hinweisen des Bebauungsplanes informiert.

Da der gesamte umliegende Bereich im 2. Weltkrieg bombardiert wurde und durch vorliegende Luftbilder Munitionsfunde nicht ausgeschlossen werden können wird auf entsprechende Maßnahmen bei Funden in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufmerksam gemacht.

## 11. Artenschutz

---

Ein Vorkommen saP-relevanter Arten ist nicht erkennbar. Daher sind Beeinträchtigungen von entsprechenden Lebensräumen nicht zu erwarten, wenn die nötigen Rodungsmaßnahmen im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis auf § 16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayNatschG wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

## 12. Denkmalpflege

---

### **Bodendenkmäler**

Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich keine kartierten Bodendenkmäler. Laut Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht gegen eine Bebauung in diesem Bereich kein Einwand. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz unterliegen. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht nach Art.8 DSchG ist im Bebauungsplan enthalten.

### **Bau- und Kunstdenkmäler**

Innerhalb des Umgriffes und in unmittelbarer Nähe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmäler.

## 13. Kosten

---

Die Tragung der durch das Vorhaben entstehenden Kosten sowie der ursächlich mit dem Vorhaben verbundene Erschließungsaufwand und sämtliche planungsrechtlich notwendigen und kausalen Folgekosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Eine entsprechende Regelung ist im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin zu vereinbaren.

## 14. Widmung

---

Die Umsetzung des Bebauungsplankonzeptes bedingt die Einziehung des als beschränkt- öffentlich für Fußgänger und Radfahrer gewidmeten Weges auf dem Grundstück der Flurnummer 2638/1.

Eine Einziehung dieses Wegestücks soll insbesondere forciert werden, da der derzeitige Geh- und Radweg durch einen privaten Garagenhof führt und somit als Anbindung der Gustav-Mahler-Straße an die Richard-Wagner-Straße für Fußgänger und Radfahrer nicht optimal geeignet ist.

Zudem wird nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine adäquate Ersatztrasse in unmittelbarer Nähe zum bisherigen Verlauf des Geh- und Radweges hergestellt, sodass die Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Gustav-Mahler-Straße und der Richard-Wagner-Straße auch weiterhin erhalten bleibt.

Das Entwidmungsverfahren wird im Wege der Verfahrenskonzentration mit dem Bauleitplanverfahren durchgeführt. Die von der Maßnahme berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die betroffene Öffentlichkeit werden im Zuge der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen beteiligt.

Aufgestellt am 07.09.2017

**Stadt Ingolstadt**  
Stadtplanungsamt  
61/2